

Kaupunkirakennepalvelut
Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö

Poikkeamislupa (RakL 57 §) 2025-328
Päätöspäivämäärä 16.06.2025

Valmistelija
Santtu Tenhunen,
Erikoissuunnittelija
puh: 0401943002

Juha Kantanen Kiinteistönmuodostuksen
päällikkö

Rakennuspaikka

179-403-9-93
Pinta-ala 5425.0

Saarenmaantie
40270 PALOKKA

Kaava	Yleiskaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	Maaseutuasumisen nauha-alue

Toimenpide

Rakennuksen rakentaminen (uusi rakennus).

Omakotirakennukseen tarvittava lupa.

Poikkeaminen yleiskaavassa edellytetystä maankäytön suunnittelusta, liittymisvelvollisuudesta vesihuoltoon ja alueidenkäyttölain sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Hakemuksen liitteet

Kauppakirja (2 kpl)
Lainhuutotodistus (2 kpl)
Asemapiirustus
Naapurien kuuleminen

Hakemus ja sen perustelut

Poikkeukset:

Haen poikkeuslupaa omakotitalon rakentamiselle omistamalleni tontille, jonka hankin Jyväskylän mlk ollessa vielä olemassa.

Tuolloin oli tarkoitus rakentaa talo, mutta elämäntilanteeni muuttui ja rakentaminen ja luvan hakeminen jäi tuolloin tekemättä.

Nyt kun ei enää ole tarvetta rakentaa taloa omaan käyttöön ja ikääkin on jo 81v niin haluaisin myydä tontin rakennusluvallisena.

Tontille on tullut hankittua sähköliittymä valmiiksi jo vuosia sitten 2012

Lisätiedot

Rakennuspaikka

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö (179-403-9-93) sijaitsee Palokassa Saarenmaantiellä. Kiinteistöllä ei ole rakennuksia, eikä alueella ole vesi- ja viemäriverkostoa. Alue on Alueidenkäyttölain 16 § mukaista suunnittelutarvealuetta. Lähimmät palvelut sijaitsevat noin 6 kilometrin päässä Palokan keskuksessa.

Aikaisempi lupatilanne

Kiinteistölle on tehty vuonna 2012 kielteinen suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös (179-2012-933) haettaessa lupaa omakotitalon ja varaston rakentamiseen.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa 25.11.2016 voimaan tullut kaupungin yleiskaava. Rakennuspaikka on yleiskaavassa merkitty maaseutuasumisen nauha-alueeksi.

Maaseutuasumiselle ja elinkeinoille soveltuva alue. Alueelle tulee laatia osayleiskaava tai vähintään yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §) täyttävä kyläselvitys. Alueella tulee huolehtia siitä, että vesihuollon toiminta-alue on tulevaa yhdyskuntakehitystä ja maankäytön mitoitusta vastaava. Niillä alueilla, joille ei vielä ole laadittu osayleiskaavaa tai kyläselvitystä, voidaan sallia kylämiljööseen soveltuva ja myöhempää kaavoitusta haittaamaton rakentaminen sillä edellytyksellä, että rakentaminen on liitettävissä keskitettyyn vesihuoltoverkkoon ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu ei vaarannu.

Rakennushanke

Haetaan lupaa omakotitalon rakentamiseen. Rakennuksen pinta-alaa ei ole määritelty hakemuksessa.

Poikkeaminen

Poikkeaminen kaupungin yleiskaavassa edellytetystä maankäytön suunnittelusta (osayleiskaavat tai kyläselvitys). Poikkeaminen kaupungin yleiskaavassa edellytetystä liittymisvelvollisuudesta vesihuoltoon ja yhdenvertaisesta kohtelusta.

Poikkeaminen AKL 46 § mukaisista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Lisäksi rakennuspaikan pinta-ala poikkeaisi rakennusjärjestyksessä edellytetystä rakennuspaikan vähimmäispinta-alasta.

Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella (AKL 46 §)

Sijoittamisen edellytyksenä alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella on 45 §:ssä säädetyn lisäksi, että rakentaminen:

- 1) ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista;
- 2) ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;
- 3) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Naapureiden kuuleminen

Hakija on kuullut naapureita. Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Lisäksi pyydettiin lausunto Keski-Suomen ELY-keskukselta, jonka 9.6.2025 antamassa lausunnossa todetaan seuraavaa:

Maantien 16687 suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien keskilinjasta. Rakennusta tai rakennelmaa ei saa pitää maantien suoja- tai näkemäalueella (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä, 44–46 §). Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 46 §). Kun rakennus tai rakennelma sijoitetaan maantien 16687 suoja-alueen ulkopuolelle, ei Keski-Suomen ELY-keskuksella ole huomautettavaa rakennuksen sijainnista. Keski-Suomen ELY-keskus ei vastaa kiinteistön meluntorjuntatoimenpiteiden kustannuksista.

Keski-Suomen ELY-keskus suhtautuu kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen maantien 16687 tiealueelle. Asuinkiinteistölle kulkuun tarkoitetun tieliittymän käytöstä kiinteistön omistajan tulee sopia yksityistiealueen maanomistajan kanssa. Keski-Suomen ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa poikkeamislupahakemukseen.

Päätös

Poikkeamishakemus hylätään.

Perustelut:

Hakemuksen kohteena olevalle alueelle ei ole laadittu kaupungin yleiskaavassa edellytetyn mukaista osayleiskaavaa eikä kyläselvitystä. Alue ei ole vesihuoltolaitoksen toiminta-alue. Hakemuksen kohteena olevan tilan emätilasta (180-404-9-42) on lohkottu jo noin 40 lohkotilaa, joista lähes 30 on rakennettu.

Rakentaminen etäälle Jyväskylän julkisista ja yksityisistä palveluista ilman rakentamista ohjaavaa yksityiskohtaisempaa kaavaa ei ole rakentamislain 46.1 § kohdan 3 tarkoittamalla tavalla yhdyskuntateknisten verkostojen ja palvelujen saatavuuden kannalta sopivaa. Rakennuspaikan muodostaminen saattaa vaarantaa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun.

Alueelle kohdistuvan rakennuspaineen ja vesihuoltoverkon puuttumisen takia uudisrakentamisen tulee perustua vähintään kyläselvitykseen tai osayleiskaavaan maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi.

Huomioon ottaen rakennuspaikasta ja hankkeesta saatu selvitys katsotaan, että hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käyttöön muulle järjestämiselle. Myönteinen lupa saattaa vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumisen.

Poikkeamiseen esitetyllä tavalla ei ole katsottavissa olevan erityistä syytä.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §. Alueidenkäyttölaki 58 §. Rakennusjärjestys 26 §.

Juha Kantanen Kiinteistönmuodostuksen päällikkö

Käsittelymaksu

Käsittelymaksu 300 (Lasku lähetetään erikseen)
Laskun maksaja: Hakija

Päätös toimitetaan

Hakija (posti, sähköinen asiointipalvelu)

Päätös tiedoksi

Muu osapuoli: Keski-Suomen ELY-keskus (sähköinen asiointipalvelu)

Tämä päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu 17.06.2025.
Ohjeet valitusmenettelystä liitteenä.

Poikkeamislupa on hyödynnettävä kahden vuoden kuluessa siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.

Lainvoimaisuustodistuksen saa:

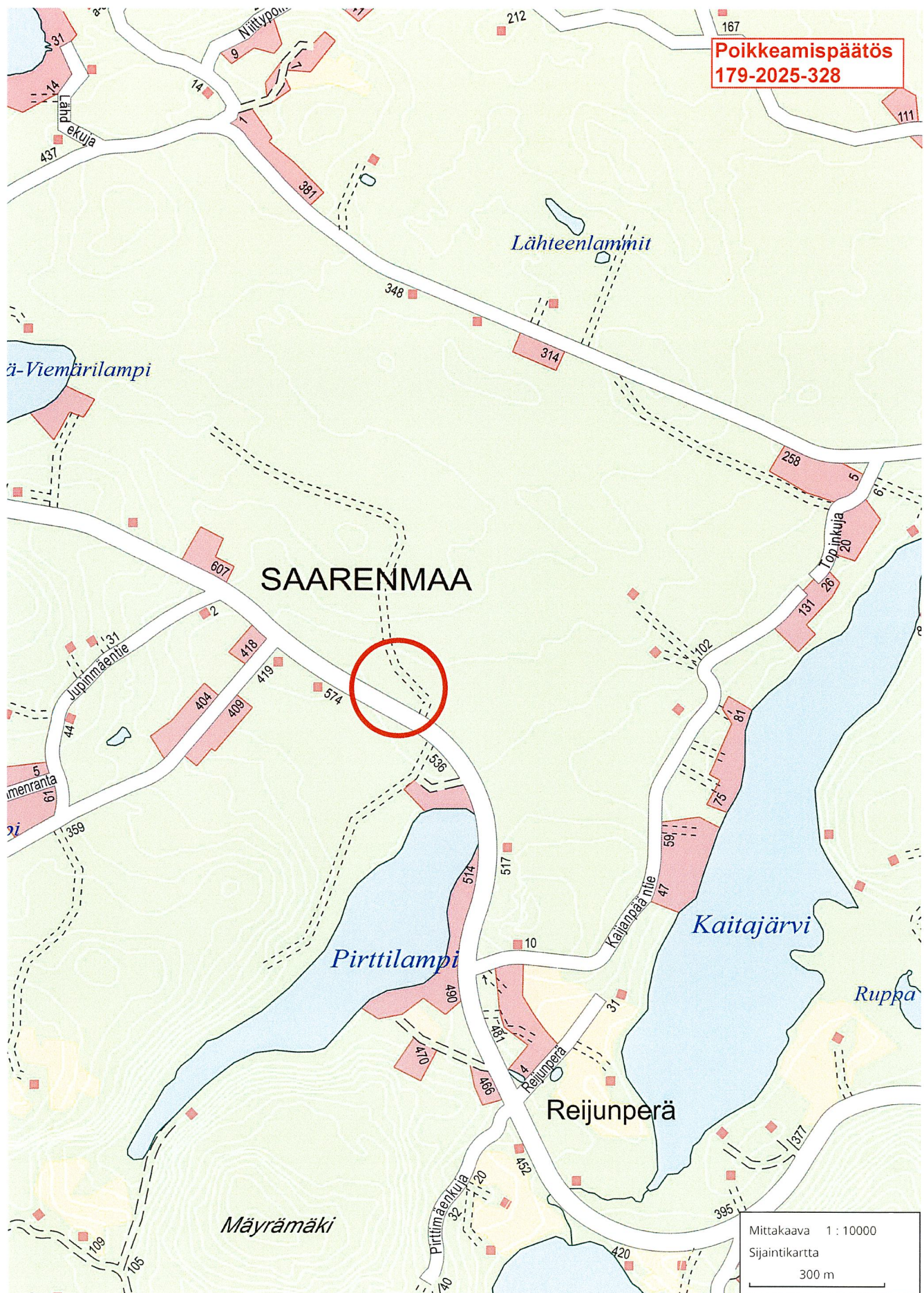
Jyväskylän kaupunki/Kirjaamo, PL 193, 40101 Jyväskylä.
Käyntiosoite Vapaudenkatu 32, avoinna 8.00 – 15.00.

Oikaisuvaatimusohje

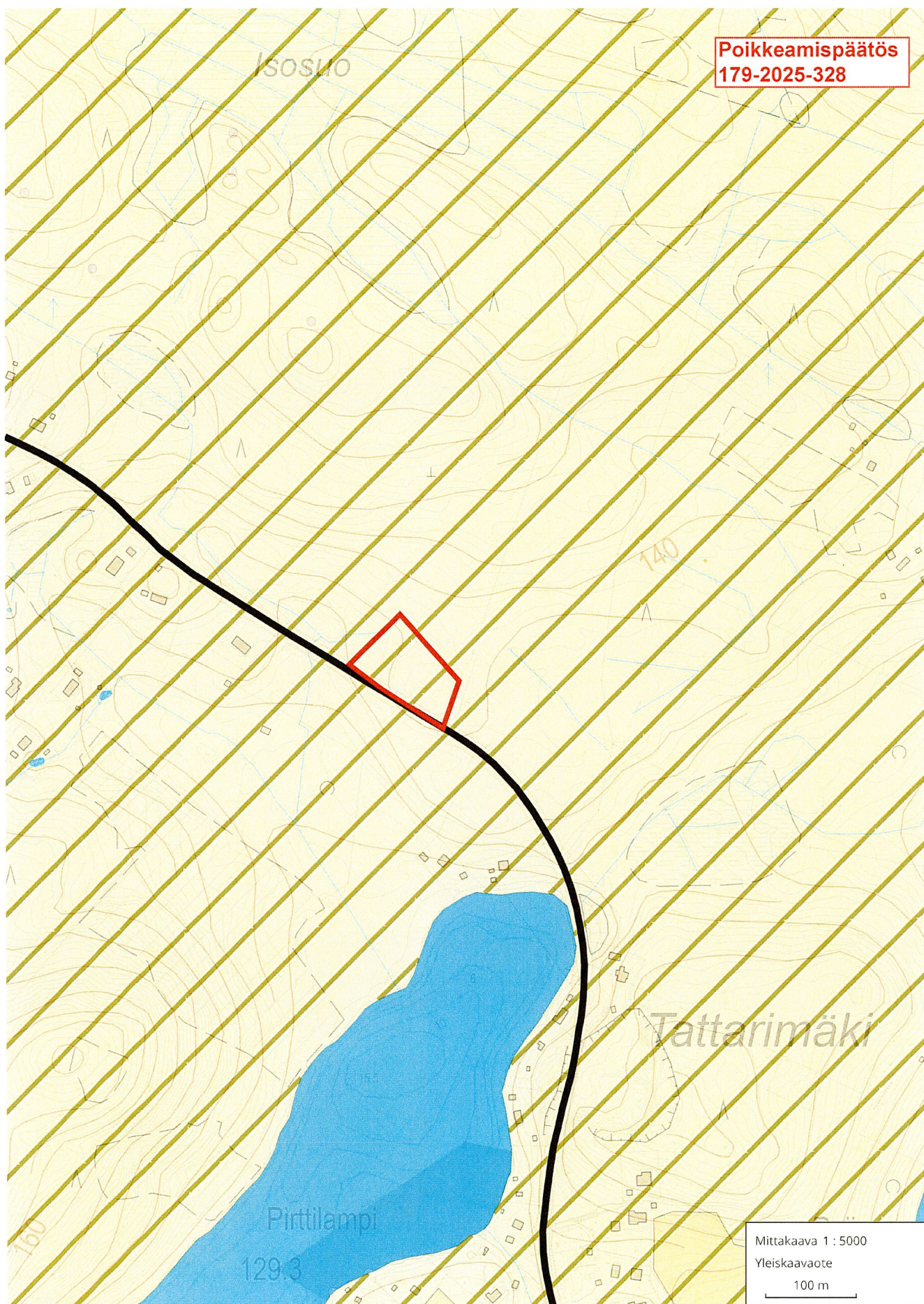
	Päätökseen voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksella (rakentamislaki 178 §).
Oikaisuvaatimusoikeus	Oikaisuvaatimuksen saa tehdä 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistaja tai haltija; 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa; 3) se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa; 4) se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; 5) kunta; 6) naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa; 7) muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa. Oikaisuvaatimusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.
Oikaisuvaatimuksen maksu	Oikaisuvaatimuskäsittely on maksutonta.
Oikaisuvaatimusaika	Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta. Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Kuulutus on julkaistu Jyväskylän kaupungin verkkosivuilla 17.06.2025 Oikaisuvaatimusaika päättyy 24.07.2025 Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulutai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Oikaisuvaatimuksen muoto, sisältö ja liitteet	Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava - päätös, johon haetaan muutosta - miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi - muutosvaatimuksen perusteet. Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin sen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle. Oikaisuvaatimus on sen tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Kirjelmässä on mainittava oikaisuvaatimuksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittaja, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite sekä puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset voidaan toimittaa.
Oikaisuvaatimuksen toimittaminen viranomaiselle	Päätöksen tehneelle viranhaltijalle osoitettu oikaisuvaatimus on toimitettava Jyväskylän kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä. Kirjaamon aukioloaika klo 8:00–15:00. Jyväskylän kaupunki PL 193 Vapaudenkatu 32 (käyntiosoite) 40101 JYVÄSKYLÄ kirjaamo@jyvaskyla.fi Puhelin: 014 569 0888 Faksi: 014 617 117 Virka-aika: klo 8.00-15.00 Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös faksina tai sähköpostitse. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä. Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä. Oikaisuvaatimus lähetetään aina lähettäjän omalla vastuulla.
Lisätietoja	Asiakirjat ovat nähtävissä, osoite Hannikaisenkatu 17, Kaupunkirakenteen neuvonta 1 kerros. Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.

Poikkeamispäätös
179-2025-328



Poikkeamispäätös
179-2025-328



Mittakaava 1 : 5000

Yleiskaavaote

100 m



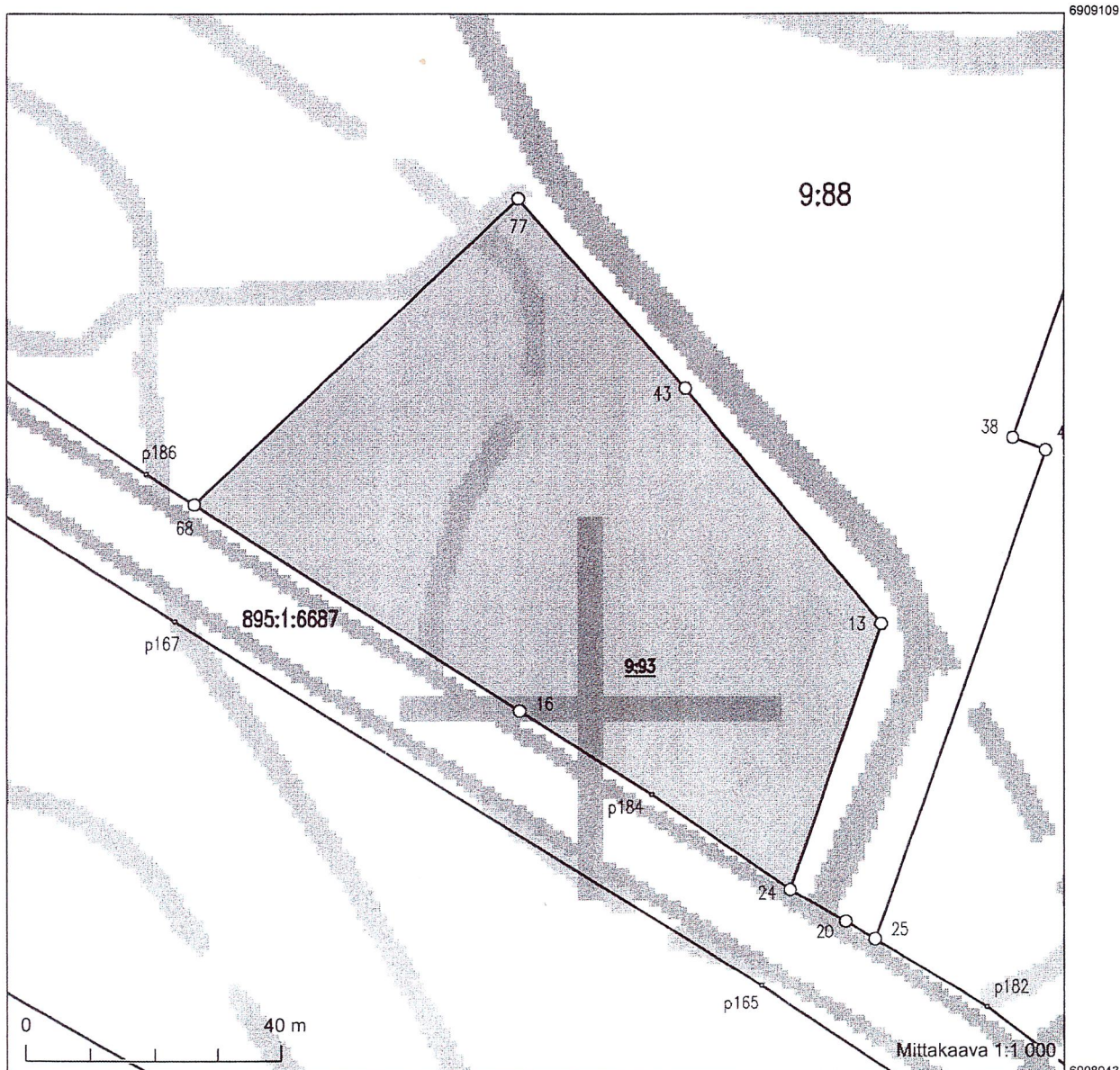
Kiinteistötunnus: 179-403-9-93
Kunta: Jyväskylä (179)
Kylä: KORTTAJÄRVI (403)
Nimi: Kumpare
Palstojen lkm: 1

Jyväskylän kaupunki
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT
Palvelupiste Hannikainen

Tiedot
luovuttanut
viranomainen:

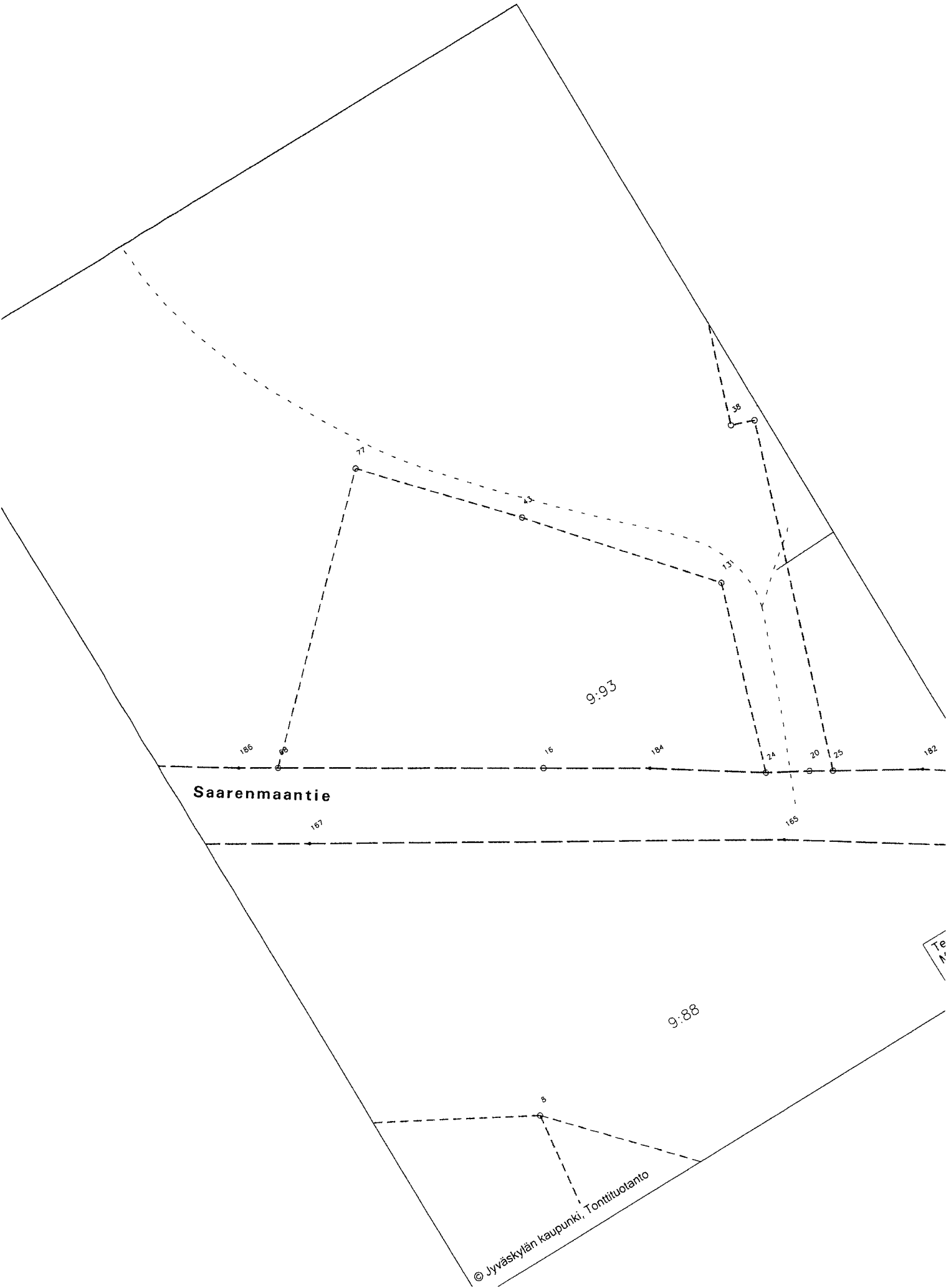
Tina Mouton

Allekirjoitus:
Päivämäärä: 02.05.2012
Maksu: 7,50 euroa



Kiinteistörekisterikartan sijaintitiedoissa voi olla epätarkkuuksia.
Rekisteriyksikön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää toimitusasiakirjoista ja
maastosta. Taustakartta on viitteellinen.
Tulostettu kiinteistöjärjestelmästä 02.05.2012.

Kartta on tulostettu
ETRS-TM35FIN-koordinaatistossa.



Saarenmaantie

9:93

9:88

8

© Jyväskylän kaupunki, Tonttituotanto

Te
N